STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 3897
27 januari 2016

Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 22 januari 2016, nr. 2016-0000024730, houdende wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met het stellen van regels over de behandeling van geschillen als bedoeld in artikel 44, vierde lid, van de Woningwet

De Minister voor Wonen en Rijksdienst;

Gelet op artikel 13, tweede lid, en artikel 40, derde lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;

BESLUIT:

ARTIKEL I

De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 4 komt te luiden:

Artikel 4

1. De andere categorieën van instellingen, bedoeld in artikel 13, tweede lid, van het besluit, met uitsluitend welke de toegelaten instelling transacties aangaat voor het verrichten van haar werkzaamheden zijn:
   a. instellingen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdelen b, c en d, van het besluit met ten minste een single B-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de ratingbureaus, genoemd in artikel 3, of;
   b. indien de financiële transactie uitsluitend het aantrekken van leningen betreft, naast de in onderdeel a bedoelde instellingen, instellingen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdelen b, c en d, van het besluit met een lagere dan single B-rating of zonder rating.

B

Na artikel 19 wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

§ 1a. Prestatieafspraken

Artikel 19a

1. Een verzoek waarbij een geschil als bedoeld in artikel 44, vierde lid, van de wet, aan de minister wordt voorgelegd, wordt door ten minste een van de bij het geschil betrokken partijen ondertekend en bevat ten minste:
   a. de dagtekening;
   b. de namen en adressen van de bij het geschil betrokken partijen;
   c. een beschrijving van het geschilpunt en de positie van de betrokken partijen.

2. Degene die een verzoek als bedoeld in het eerste lid aan de minister voorlegt, verschaft voorts de bescheiden die voor de uitspraak van de minister nodig zijn en waarover hij redelijkerwijs de beschikking kan krijgen. Tot deze gegevens behoren in ieder geval:
   a. een beschrijving van het in de betreffende gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid als bedoeld in artikel 42, eerste lid, van de wet;
   b. het overzicht van de door de toegelaten instelling voorgenomen werkzaamheden, bedoeld in artikel 43, eerste lid, van de wet;
   c. de bescheiden, bedoeld in artikel 38, eerste lid, van de wet;
   d. een verslag van het overleg, bedoeld in artikel 44, tweede lid, van de wet;
   e. een beschrijving van de inspanningen van de betrokken partijen om te komen tot afspraken over de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeenten als bedoeld in artikel

44, tweede lid, en een beschrijving van de inspanningen die partijen hebben verricht om het geschil op te lossen, alvorens dat het de minister voor te leggen;
f. een bewijsstuk waaruit blijkt dat het verzoek is toegezonden aan de andere bij het geschil betrokken partijen.

3. De partij die het geschil ter behandeling voorlegt aan de minister, zendt het verzoek en de stukken terstond aan de andere bij het geschil betrokken partijen.

4. De minister zendt de stukken onverwijld door aan de commissie, bedoeld in artikel 40, eerste lid, van het besluit.

Artikel 19b

Binnen twee weken na de dagtekening, bedoeld in artikel 19a, eerste lid, onderdeel a, kunnen de betrokken partijen hun zienswijze kenbaar maken bij de commissie, bedoeld in artikel 40, eerste lid, van het besluit.

Artikel 19c

1. De commissie, bedoeld in artikel 40, eerste lid, van het besluit kan namens de minister, de bij het geschil betrokken partijen en relevante derden verzoeken om binnen een door haar aan te geven termijn, nadere inlichtingen te geven omtrent het voorgelegde geschil.

2. Indien de commissie verzoekt om nadere inlichtingen, deelt zij terstond mee aan de Minister en de bij het geschil betrokken partijen binnen welke termijn de gevraagde inlichtingen moeten worden aangeleverd.

Artikel 19d

De commissie betrekt in haar advies, in ieder geval:
a. het in de betrokken gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid;
b. het in andere gemeenten waar de betrokken toegelaten instelling werkzaam is geldende volkshuisvestingsbeleid;
c. de financiële mogelijkheden van de toegelaten instelling, bedoeld in artikel 38, eerstel lid, van het besluit;
d. de mate waarin de belangen van de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling in de betreffende gemeente zowel inhoudelijk als procesmatig zijn betrokken;
e. de door de minister vastgestelde rijksprioriteiten, bedoeld in artikel 39, tweede lid, van het besluit.

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2016, met uitzondering van artikel I, onderdeel A, dat in werking treedt met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst,

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

TOELICHTING

Met deze wijzigingsregeling wordt in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 een nieuwe paragraaf opgenomen over de beslechting van geschillen bij de totstandkoming van prestatieafspraken tussen toegelaten instellingen, gemeenten en huurdersorganisaties. Daarnaast worden de mogelijkheden voor toegelaten instellingen om leningen aan te trekken verruimd.

Beslechting van geschillen

De Woningwet stimuleert toegelaten instellingen, gemeenten en huurdersorganisaties (hierna: lokale partijen) jaarlijks op lokaal niveau prestatieafspraken te maken over de volkshuisvestelijke bijdrage (woonvisie) die door de gemeente is vastgesteld. Wordt ondanks de wederzijdse inspanningen van partijen een geschil aan de minister voorgelegd onder de voorwaarden van artikel 44 Woningwet, omdat een geschil aan de totstandkoming van prestatieafspraken in de weg staat, dan zal de minister een bindende uitspraak doen over de kennelijke onredelijkheid van het standpunt van de partij die het geschil bij de minister aanhangig heeft gemaakt. De minister zal zich hierbij laten adviseren door een paritair samengestelde adviescommissie, alvorens een bindende uitspraak te doen. Dit is opgenomen in artikel 40 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV).

Aanhangig maken geschil

Wanneer ten minste een van de lokale partijen een geschil ervaart binnen de termijn van zes maanden, zoals genoemd in artikel 44, vierde lid, van de wet, dan worden de overige betrokken partijen daarvan onverwijld in kennis gesteld, door de partij die het geschil ervaart. Vanaf het moment van kennisgeving over het geschil dat wordt ervaren, vangt er een termijn van vier weken aan, waarbinnen het geschil aanhangig kan worden gemaakt bij de minister, mits de betrokken partij(en) besluiten het geschil voor te leggen.
Deze termijn van vier weken kan worden benut voor het bijeen brengen van de noodzakelijke informatie ter onderbouwing van het verzoek aan de minister (artikel 19a) en stelt de overige betrokken partijen tevens in staat reeds een zienswijze voor te bereiden, vooruitlopend op de twee weken termijn, zoals opgenomen in artikel 19b.
Indien de partij(en) die het geschil ervaart, binnen de termijn van vier weken besluit om een verzoek te doen aan de minister tot geschilbeslechting, dan worden de overige partij(en) daarvan op de hoogte gesteld door toezending van het verzoek aan de minister en de stukken (artikel 19a, derde lid). De overige partijen kunnen vervolgens binnen twee weken na dagtekening van het verzoek aan de minister, hun zienswijze kenbaar maken aan de adviescommissie (artikel 19b).
Op grond van de door partijen bij het geschil verstrekte informatie zal de adviescommissie het geschil beoordelen. Tevens kan de adviescommissie de betrokken partijen, of derden vragen binnen een redelijke termijn aanvullende informatie te verschaffen (artikel 19c).

Beoordelingskader

De beoordeling van het geschil door de adviescommissie vindt gelaagd plaats, waarbij op grond van de stukken door de adviescommissie wordt beoordeeld of de wettelijke voorschriften met betrekking tot de prestatieafspraken tussen lokale partijen zijn gevolgd, in hoeverre (verslechterde) persoonlijke verhoudingen hebben bijgedragen tot het geschil, dan wel dat er een inhoudelijk verschil van inzicht bestaat tussen de lokale partijen.
Blijkt uit de beoordeling van het geschil dat sprake is van een inhoudelijk geschil, dan zal de commissie beoordelen in hoeverre de positie van partijen in het geschil ten aanzien van het geschilpunt kennelijk onredelijk is. Het beoordelingskader voor de adviescommissie vloeit voort uit artikel 19d, aanhef en onderdeel a tot en met e.
Bij de toepassing van het beoordelingskader op de feiten en omstandigheden van het geschil, houdt de adviescommissie rekening met de uitvoering van het geldende volkshuisvestingsbeleid in andere gemeenten waar de betrokken toegelaten instelling werkzaam is.

Bindende uitspraak minister

Nadat de adviescommissie de minister over een geschil heeft geadviseerd zal de minister een bindende uitspraak doen in het geschil. De bindende uitspraak van de minister is erop gericht het geschilpunt tussen partijen weg te nemen, op grond waarvan partijen alsnog kunnen besluiten tot het maken van prestatieafspraken. Het traject is er nadrukkelijk niet op gericht dat de minister sturend optreedt in lokale aangelegenheden en individuele casussen, omdat dit niet past binnen de filosofie die aan het stelsel van de Woningwet ten grondslag ligt.
De wettelijke stelselherziening wordt gekenmerkt door een scheiding tussen beleid en toezicht en door de lokale verankering van volkshuisvestelijk beleid: lokale partijen die decentraal prestatieafspraken

maken. Dat laat echter onverlet dat het voor de toezichthouder aanleiding kan zijn om het sanctie-instrumentarium in te zetten wanneer blijkt dat een corporatie herhaaldelijk niet acteert op bindende uitspraken van de minister en daarmee klaarblijkelijk onvoldoende inspanningen toont om belanghebbenden bij het beleid te betrekken en medeverantwoordelijkheid te nemen voor de totstandkoming van prestatieafspraken op lokaal niveau. De toezichthouder zal dan niet ingrijpen op de individuele casus, maar de corporatie bestuurlijk aanspreken op haar handelen in het algemeen. Het volledig sanctie-instrumentarium staat daarbij tot zijn beschikking.

Aantrekken van leningen

Toegelaten instellingen kunnen op grond van artikel 21c van de Woningwet voor het verrichten van hun werkzaamheden slechts financiële transacties aangaan met uitsluitend bij of krachtens algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën van financiële instellingen.
In artikel 13 van het BTIV zijn categorieën financiële instellingen aangewezen met welke de toegelaten instellingen financiële transacties mogen aangaan. Op grond van het tweede lid van dat artikel kunnen bij ministeriële regeling andere dan de in het BTIV aangewezen categorieën van instellingen worden aangewezen, indien zonder die aanwijzing het aangaan van financiële transacties door toegelaten instellingen op een wijze zou worden belemmerd die strijdig is met het belang van de volkshuisvesting.
Daartoe is in artikel 4, eerste lid, van de Regeling toegelaten instellingen 2015 bepaald dat toegelaten instellingen financiële transacties kunnen aangaan met financiële instellingen met een B-rating. In de praktijk is gebleken dat deze beperking toegelaten instellingen onvoldoende ruimte biedt tot het aantrekken van leningen, terwijl de financiële risico’s voor toegelaten instellingen bij dergelijke financiële transacties zeer beperkt zijn. Om die reden wordt het met deze wijziging mogelijk gemaakt dat toegelaten instellingen ook financiële transacties aangaan met financiële instellingen met een lagere of geen rating, maar uitsluitend als deze transacties het aantrekken van leningen betreft. Dit laat onverlet dat op grond van artikel 107, tweede lid, van het BTIV respectievelijk artikel 41, eerste lid, van de Regeling toegelaten instellingen 2015, financiële transacties welke derivaten respectievelijk beleggingen betreffen, uitsluitend mogen worden aangegaan bij financiële instellingen die over minimaal een A-rating beschikken.

Vaste verandermomenten

Deze regeling treedt conform het uitgangspunt van de vaste verandermomenten in werking op 1 juli 2016. Voor artikel 1, onderdeel B, is echter een uitzondering gemaakt op deze regel. Dat artikel treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst. De reden van deze afwijking van het uitgangspunt van de vaste verandermomenten is gelegen in het feit dat bij de toegelaten instellingen de behoefte bestaat om de uitbreiding van de mogelijkheid om leningen aan te trekken zo snel mogelijk in werking te laten treden.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok